



Junta de Comunidades de
Castilla-La Mancha

Comisión Regional de Urbanismo

ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA 18 DE DICIEMBRE DE 2006
(Y ANEXOS)



Acta 5/2006
Página 1 de 25

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

PRESIDENTE:

- Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial.
D. Santiago García Aranda en sustitución del Presidente.

VOCALES:

- Ilmo. Sr. Director General de Evaluación Ambiental.
Representado por D. Gerardo Morales Carrión, Jefe del Servicio de Evaluación Ambiental.

- Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio y Museos.
Representado por D. Antonio Palomino Pacheco, Jefe del Servicio de Patrimonio Monumental.

- Ilma. Sra. Directora General de Salud Pública y Participación.
Representada por D. Fernando Cebrián Gómez, Jefe del Servicio de Sanidad Ambiental y Laboratorios de Salud Pública.

- Vocal designado en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla - La Mancha.
D. Mariano González Somoano.

- Vocal designado en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla - La Mancha.
D. Ismael Belmonte Gómez.

- Vocal designado en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla - La Mancha.
D. Antonio Fernández - Pacheco López.

- Vocal designado en representación de la Confederación Regional de Empresarios de Castilla - La Mancha.
D. Félix Abánades López.

- Vocales designados como expertos en urbanismo.
D. Tomás Marín Rubio y D. Serapio Cabañas Páez.

ASISTENTES:

- Representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, D. César Aguado Martín.

- D^a Amparo Sánchez Casanova, Jefa del Servicio de Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial.

PONENTE:

- D^a Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial.

SECRETARIA ACCIDENTAL:

- D^a M^a Mercedes Villanueva Melero, Jefa de Sección de Suelo de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial.

En la ciudad de Toledo, siendo las once horas y treinta y cinco minutos del día **18 de diciembre de 2006**, se reúne la Comisión Regional de Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el acuerdo adoptado por esta Comisión Regional de Urbanismo el día 11 de diciembre de 2002, el Vicepresidente, D. Santiago García Aranda, actuando en sustitución del Presidente, agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión.



Acta 5/2006
Página 2 de 25

ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la CRU, celebrada el día 26 de octubre de 2006.
2. Modificación Puntual "Riachuelos I y III" del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).
3. Modificación Puntual nº 27 de ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).
4. Plan Especial "Parque Científico y Tecnológico y Jardín Botánico" del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).
5. Modificación Puntual nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Recalificación de dotacional privado a residencial de una parcela sita en la calle Caballeros nº 10. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).
6. Modificación Puntual Nº 37 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca. Clasificación de suelo para usos industriales en la CN-320. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).
7. Plan Especial de Reforma Interior "Plaza Mayor" del Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).
8. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora de las UA-1 y UA-2 del Plan de Ordenación Municipal de Añover de Tajo (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).
9. Calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para la construcción de una nave agrícola para almacenaje de forrajes y productos derivados en Ctra. Santa Ana-Aguas Nuevas, polígono 96, parcela 53, de Santa Ana (Albacete). Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).



Acta 5/2006

Página 3 de 25

10. Calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para la construcción de dos naves agrícolas en el polígono 100, parcela 107, Paraje "Haza de la Piedra", de El Salobral (Albacete). Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).
11. Calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-2.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para nave agrícola en el polígono 138, parcela 45, de Cerro Lobo (Albacete). Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).
12. Calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para la construcción de una nave para alojamiento de maquinaria y productos agrícolas en el polígono 76, parcela 114, de Aguas Nuevas (Albacete). Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).
13. Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la ampliación de Estación de Servicio (Restaurante), promovido por "La Parada de la Mancha, S.L.", en el polígono 69, parcela 9007, de Herencia (Ciudad Real). Artículo 65.2 del Texto Refundido de la LOTAU (37.5 del Reglamento de Suelo Rústico).
14. Ruegos y preguntas.

* * *

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la CRU, celebrada el día 26 de octubre de 2006

Se da por leída el Acta 4/2006 correspondiente a la sesión celebrada el día 26 de octubre de 2006, cuyos ejemplares fueron enviados con fecha 5 de diciembre de 2006, por correo ordinario, a cada uno de los miembros de la Comisión, junto con los anexos.

Se aprueba dicha acta por unanimidad de los miembros presentes.

2. Modificación Puntual "Riachuelos I y III" del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 11:36 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del segundo asunto del orden del día, haciendo un breve resumen del expediente, de sus antecedentes y tramitación y del informe técnico, formulando la correspondiente propuesta.



Acta 5/2006
Página 4 de 25

La Modificación Puntual "Riachuelos I y III" del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete tiene por objeto *"reclasificar una superficie de 90.000 m² de suelo rústico no urbanizable de especial protección de alto valor agrícola, como suelo urbano no consolidado con el fin de incluirlo en el ámbito de un Programa de Actuación Urbanizadora cuyo objeto sería la regularización de la situación de los asentamientos irregulares de viviendas conocidos como Riachuelos I y Riachuelos III, incluido en el vigente PGOU como Áreas de Planeamiento Remitido en suelo urbano no consolidado (APR-9 y APR-10), completando la urbanización parcial que ya poseen y consiguiendo para el uso y dominio público las dotaciones de sistemas generales y sistemas locales que marca la legislación urbanística."*

Se incorpora como anexo a la presente Acta el informe técnico correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36 del TRLOTAU, el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento y el artículo 7.1.e), del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se acuerda INFORMAR la Modificación Puntual "Riachuelos I y III" del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, realizando las siguientes consideraciones:

- A la vista de los planos presentados se deduce la existencia de 16 parcelas en el APR-10, mientras que en los datos estimados se señalan 22,31. Asimismo en el APR-9 se deduce la existencia de alrededor de 58, mientras que en la modificación se señalan 101,50. En todo caso no se entiende que el número de parcelas existentes sea un número fraccionario y no un número entero.

Por tanto, los datos anteriores contradicen la determinación impuesta en la ficha relativa a la parcelación existente ya que según ésta no se admitirán nuevas parcelaciones ni segregaciones sobre las existentes.

- Contradictoriamente con lo previsto en la ficha del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, no se definen reservas de sistemas generales, teniendo en cuenta que, como mínimo, se deberían establecer las de zonas verdes correspondientes al número de viviendas realmente incrementadas, que sería alrededor de 84 tomando la parcelación inicial. Dicha determinación corresponde a la ordenación estructural de acuerdo con el artículo 24.1.e) del TRLOTAU.

- En la ficha del nuevo ámbito no consta ni el número máximo de viviendas ni la densidad, que es una determinación de la ordenación estructural de acuerdo con el artículo 24.1.d) del TRLOTAU.

- Según el artículo 120.3 del Reglamento de Planeamiento, al tratarse de una innovación para la legalización de una actuación urbanizadora irregular, deben señalarse las reservas correspondientes a los estándares legales de calidad de la ordenación. En la ficha de la actuación también deberá figurar el aprovechamiento tipo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.



Acta 5/2006
Página 5 de 25

- A no ser que se justifique motivadamente la innecesariedad de la reserva de un porcentaje de edificabilidad para vivienda sometida a algún régimen de protección pública, debe reservarse a tal fin la edificabilidad que justificadamente establezca el Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 24.3.a) del TRLOTAU, teniendo en cuenta que no está sujeta a esta obligación la edificabilidad correspondiente a la actuación urbanizadora irregular existente pero sí la nueva edificabilidad residencial que se propone.

El Ayuntamiento deberá continuar la tramitación del expediente de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 36 y 37 del TRLOTAU y 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento.

Una vez subsanado y completado el expediente y aprobado el documento inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, la Comisión Regional de Urbanismo deberá emitir informe previo a la aprobación definitiva, según el artículo 136.3 del Reglamento de Planeamiento así como según el 39.5 del TRLOTAU y 120.3 del Reglamento de Planeamiento.”

3. Modificación Puntual nº 27 de ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

A las 11:40 h, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta procede a exponer el punto 3 del orden del día, haciendo un breve resumen del expediente, de sus antecedentes y tramitación y del informe técnico, formulando la correspondiente propuesta.

La Modificación Puntual nº 27, de ordenación estructural, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete tiene por objeto *“suprimir el grado de protección de determinados terrenos de SUELO RÚSTICO PROTEGIDO CP-3 colindantes con la Unidad de Actuación 3 SA en la pedanía de Santa Ana, para pasar a clasificarlo como SUELO RÚSTICO DE RESERVA.”*

Se incorpora como anexo a la presente Acta el informe técnico correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36 del TRLOTAU, el artículo 135.2.b), del Reglamento de Planeamiento y el artículo 7.1.e), del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se acuerda INFORMAR la Modificación Puntual nº 27 de ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, realizando las siguientes consideraciones:

- La Modificación propuesta se limita a una zona colindante con el suelo urbano de la pedanía de Santa Ana, sin que se justifique la delimitación de este ámbito como suelo rústico de reserva teniendo en cuenta el modelo de Ordenación establecido en el PGOU de Albacete en la zona de Santa Ana y sus alrededores, ya que todos los



Acta 5/2006
Página 6 de 25

terrenos se encuentran clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección SNU-CP3

- Por otro lado, no cabe tramitar una modificación para clasificar como suelo rústico de reserva un suelo rústico protegido, cuando la justificación se basa en posibilitar el desarrollo urbanístico del mismo, de acuerdo con el artículo 47.1.d) del TRLOTAU.

De modificar el Plan deberá establecerse la clasificación del suelo como urbano o urbanizable según proceda según el artículo 45 del TRLOTAU, debiendo fijar, como mínimo, el resto de determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el artículo 24.1 del TRLOTAU y en el 19 del Reglamento de Planeamiento.

En la tramitación de la modificación se deberán solicitar los informes previstos en los artículos 36 del TRLOTAU y 135 del Reglamento de Planeamiento y en la legislación sectorial, incluyendo la Evaluación Preliminar Ambiental o el informe que proceda de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural."

4. Plan Especial "Parque Científico y Tecnológico y Jardín Botánico" del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).

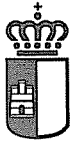
Siendo las 11:45 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta pasa a explicar el siguiente asunto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, una referencia a su tramitación y al informe técnico que se incorpora al acta como Anexo, formulando la correspondiente propuesta.

El Plan Especial se tramita con el objeto de *"ubicar un Parque Científico y Tecnológico para crear un espacio donde se fomente la investigación. Asimismo, el Jardín Botánico previsto se constituirá como un vivero de investigación y desarrollo ligado a la Universidad. El Plan Especial modifica determinaciones de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete y contiene innovación de los espacios libres calificados en el mismo al modificar la ubicación prevista."*

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"De conformidad con los artículos 37 y 39.3 del TRLOTAU y 136.3 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, se INFORMA FAVORABLEMENTE el Plan Especial "Parque Científico y Tecnológico y Jardín Botánico" del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. No obstante, con anterioridad a la remisión del expediente al Consejo Consultivo para su informe, deberán corregirse los siguientes errores en la documentación aportada:

- En las unidades de actuación 1 y 2 no se cuantifican las superficies de sistema general de equipamientos y de sistema general de espacios libres, debiendo especificarse.



Acta 5/2006
Página 7 de 25

- Existe un error en el destino y las superficies de la UA-3 y la UE-4 ya que, según el grafismo del Plano P-6, la UE-4 corresponde al Jardín Botánico que mide 71.250 m² y la UE-3 corresponde al Sistema General Viario que mide 25.369 m², aunque en la leyenda están cambiados. En las fichas refundidas de las Unidades debe figurar el destino de los sistemas generales correspondientes y su superficie correcta. El error entre las superficies del viario de sistema general y el jardín botánico se produce también en la ficha de la página 31 del documento.
- En el plano 4 hoja H-12 se observa que se superponen tramas de zona verde y dotación de sistema general en terrenos que en la propuesta se califican como red viaria local.
- Los planos refundidos 4 y 5 H-12, que en el Plan General se refieren a suelo urbano, deben ceñirse exclusivamente a esta clase de suelo, señalando claramente la línea límite del suelo urbano.
- En el plano 3 hoja 10 no se grafían correctamente las tramas de sistemas generales de espacios libres y dotaciones.
- En todo caso, la documentación de refundición debe también diligenciarse."

5. Modificación Puntual nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Recalificación de dotacional privado a residencial de una parcela sita en la calle Caballeros nº 10. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).

A las 11:50 h, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta procede a exponer el punto 5 del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de sus antecedentes y tramitación y del informe técnico, formulando la correspondiente propuesta.

La Modificación Puntual nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real tiene por objeto *"cambiar el uso en una parcela calificada en el Plan General como Dotacional Privada Polivalente, propiedad de la Congregación de Religiosas María Inmaculada, a Residencial de Viviendas Libres, con tipología de Manzana Cerrada MC-2."*

Se incorpora como anexo a la presente Acta el informe técnico correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"De conformidad con los artículos 37 del TRLOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento, se acuerda INFORMAR la Modificación Puntual nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, recalificación de dotacional privado a residencial de una parcela sita en la calle Caballeros nº 10, incluyendo las siguientes consideraciones:



Acta 5/2006
Página 8 de 25

Si bien por el pleno se aprueba que la edificabilidad máxima sea de 1.631,11 m², lo que haría que justificado que la zona de ordenación es un ámbito consolidado por la edificación, no se produjera incremento de aprovechamiento con el cambio de uso, en el documento las justificaciones y determinaciones se han incluido relativamente, no modificándose ni completándose en gran parte del mismo, por lo que previamente a la aprobación definitiva deberá subsanarse de acuerdo con las siguientes observaciones:

- Los ejemplares que se aporten deberán estar diligenciados de la aprobación plenaria de 2 de noviembre de 2006. Los últimos remitidos se encuentran sin diligenciar.

- En el punto 2.3 no se realiza una justificación urbanística de la modificación, si bien, se entiende esta justificación es el posibilitar la actualización del parque inmobiliario manteniendo las actuales dotaciones, con lo que se mejoraría el servicio a la población.

- En el punto 2.4 se deberá eliminar "ya que se mantiene la edificabilidad que prevé el P.G.O.U.", puesto que para mantener el aprovechamiento con el cambio de uso, lo que se hace es reducir la edificabilidad.

- En el punto "3.1.- Clasificación del suelo.", se deberá justificar que, independientemente de la clasificación que tenga el suelo en el Plan General, el suelo está consolidado tanto por la urbanización como por la edificación, según la zona de ordenación urbanística. En este sentido, lo que se incluye en la página 14 puede justificar que la edificabilidad residencial es inferior a 10.000 m²/ha, pero no que esté materializado el aprovechamiento que otorga el Plan, teniendo además en cuenta que el ámbito definido no se puede considerar ZOU, que sería mucho más amplia (según los planos como mínimo el área de reparto), si bien este ámbito delimitado sí se podría considerar a los efectos de la justificación tanto de la edificabilidad residencial como de la materialización del aprovechamiento.

Independientemente de lo anterior, se observa a la vista de las edificaciones existentes que la parcela se puede encontrar en una zona consolidada, pero se debe justificar en la documentación.

- En el punto "3.3.1.- Edificabilidad máxima de la parcela.", se deberá especificar que ésta es de 1.631,11 m², por lo que, aunque se indique el área de movimiento, hay que especificar que la edificabilidad se encuentra limitada a la cifra anterior.

- Continúan sin actualizarse los datos del área de reparto, ya que aunque con la reducción de la edificabilidad se mantiene el aprovechamiento tipo, al desglosarse las superficies y edificabilidades por usos, se debe aportar la documentación refundida del Plan General con los datos actualizados según las modificaciones que se plantean.

- En la página 13, el apartado de "Aprovechamiento lucrativo" se deberá corregir, ya que si se mantiene la edificabilidad pero se cambia de calificación a un uso con mayor aprovechamiento, indudablemente éste se está incrementando. Asimismo en el penúltimo párrafo de esta página se eliminará "*se mantiene la edificabilidad*".

- En la misma página se deberá eliminar "*luego cumple*" del apartado "Número de viviendas en el Área de reparto", debido a que lo que se redacta no es ninguna justificación.



Acta 5/2006
Página 9 de 25

- En las páginas 14 y 15, se deberá eliminar "*Público*" del uso residencial y corregir las fórmulas, aunque el resultado final sea correcto, ya que son al contrario, es decir:

Aprovechamiento = Edificabilidad x Coeficiente de Uso
por lo que:
Edificabilidad = Aprovechamiento / Coeficiente de Uso

- En los Planos 6 y 7 se deberá especificar que la edificabilidad máxima está limitada a 1.631,11 m².

Se deberá completar y subsanar el expediente previamente a la aprobación definitiva del Consejero de Vivienda y Urbanismo, remitiéndose los ejemplares debidamente diligenciados de aprobación inicial así como aportar el documento de refundición del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real."

6. Modificación Puntual Nº 37 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca. Clasificación de suelo para usos industriales en la CN-320. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 11:55 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y antecedentes y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora como Anexo al acta.

"La Modificación Puntual Nº 37 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca tiene por objeto la reclasificación de suelo rústico para la creación de un nuevo sector industrial, Sector A-9, en la Carretera de Motilla III, CN 320, para poder proceder al traslado de la actividad industrial de tratamiento de áridos actualmente situada en el denominado PERI nº 6 del Plan General, según convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento y los propietarios de la industria, también propietarios de los terrenos que se plantea reclasificar."

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"De conformidad con los artículos 37 del TRLOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento, se acuerda INFORMAR la Modificación Puntual nº 37 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, de clasificación de suelo para usos industriales en la CN-320, incluyendo las siguientes consideraciones:

En primer lugar se procede a analizar el informe jurídico del Ayuntamiento de Cuenca, respecto de la reserva de de suelo dotacional público.

Efectivamente el artículo 21.4 del Reglamento de Planeamiento establece que, en el suelo urbano, las superficies de equipamientos y zonas verdes se establecen a efectos de cálculo, pero que su calificación definitiva será determinada por el Plan. La diferencia con el suelo urbanizable es que en este último las reservas mínimas son las establecidas en



Acta 5/2006
Página 10 de 25

el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento, no dando la posibilidad que se establece para el suelo urbano.

Si bien, para el suelo urbanizable industrial, en el punto 3 del citado artículo se especifica que la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (ZV).

En este caso y, dado que la propia norma marca expresamente una superficie para zonas verdes, este límite debe entenderse como mínimo, pudiendo destinarse a zonas verdes una superficie mayor de la establecida pero nunca inferior, por lo que se admitiría que el 15% fuera para zonas verdes pero nunca al contrario.

En cualquier caso en la Modificación, según la documentación aportada para aprobación definitiva, lo que se indica en planos es la ubicación de la reserva para dotaciones públicas, sin especificar qué superficie se destina a zonas verdes o a equipamientos, lo cual se considera correcto, debiendo ser el Plan Parcial el que defina la ordenación detallada y con ella la calificación específica de los terrenos, teniendo en cuenta que la zona verde debe suponer la menos 2/3 de dicha reserva.

Tras completar parte de la documentación y aportar nuevo plano de "Usos pormenorizados", en el que se representa la línea de edificación, se observa que todo el suelo dotacional público se encuentra afectado por la misma, lo que condicionará el futuro uso específico del mismo.

Respecto del resto de la documentación aportada, previamente a la elevación al Consejo del expediente para su aprobación definitiva, se deberá completar y subsanar el mismo según las siguientes observaciones.

En cuanto al expediente administrativo:

- Se deberá aportar el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, solicitado el 22-11-2006, de acuerdo con la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Se deberá obtener informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento en cuanto a la posibilidad de ubicación de la industria en relación con las viviendas actuales y previstas por el planeamiento.

En cuanto al documento técnico:

- Se deberá especificar en la ficha del nuevo sector que en la tramitación del PAU se deberá solicitar informe a la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia, a efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, ya que no se han tenido en consideración las observaciones del informe de la Consejería de Bienestar Social, de 6-09-2006.
- En todos los documentos deberá diferenciarse la ordenación estructural de la detallada, según lo establecido en los artículos 19 y 20 del Reglamento de



Acta 5/2006
Página 11 de 25

Planeamiento. Se deberá diferenciar lo que es el área de reparto de lo que es el sector y el aprovechamiento tipo de la edificabilidad, aunque en este caso coincidan, y se deberá establecer qué condiciones de desarrollo son estructurales.

- Se deberá justificar en memoria, según la información aportada en el plano 06, la posibilidad de conexiones del nuevo sector, tanto con las infraestructuras generales como con las vías de comunicación, éstas últimas en concordancia con el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado.

- En la ficha se deberá especificar que el Programa de Actuación Urbanizadora, PAU, es la "figura de ejecución" y el Plan Parcial la de "planeamiento", debiéndose eliminar de la primera página de la Memoria, dentro del punto 1.- Justificación de la propuesta: "sin programa de actuación".

- La documentación deberá completarse con los documentos propios del instrumento modificado, artículo 40 y subsiguientes del Reglamento de Planeamiento, con las particularidades establecidas en el artículo 121, incluyendo el estudio de impacto ambiental y las medidas vinculantes de la Resolución de 24-11-2006, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en Cuenca. Todos debidamente firmados por el/los técnico/os redactor/es y diligenciados."

7. Plan Especial de Reforma Interior "Plaza Mayor" del Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).

A las 11:59 horas, continúa la sesión de la Comisión con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día, por parte de la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta, realizando una explicación del mismo y el resumen del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se adjunta como anexo a la presente Acta.

El presente expediente tiene por objeto *"la reordenación del área definida entre la Plaza de España, la Calle Mayor y la Calle Covachuelas con el fin de crear una Plaza Mayor y reubicar el nuevo edificio sede del Ayuntamiento."*

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"De conformidad con los artículos 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, se INFORMA FAVORABLEMENTE la innovación de espacios libres recogida en el Plan Especial de Reforma Interior "Plaza Mayor" del Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra (Toledo), al quedar sobradamente justificada la mejora pretendida por el Ayuntamiento con reubicación de los espacios actuales para la creación de una Plaza Mayor, cumpliéndose asimismo los estándares de calidad urbana establecidos legalmente con la reordenación, y la remisión del expediente al Consejo Consultivo para el preceptivo dictamen.



Acta 5/2006
Página 12 de 25

Previamente a la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior, el Ayuntamiento de Villaluenga deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones que no afectan al informe propio de zonas verdes y espacios libres:

Si bien el informe de la CPU podría haber inducido a error, el artículo 88.4 del Reglamento de Planeamiento establece:

4. El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización a desarrollar mediante Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación, señalando las condiciones, asunción de cargas y demás requisitos necesarios que estos últimos deban contemplar y satisfacer para que puedan materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido.

Por tanto, el área objeto de reforma interior, es decir, del PERI, abarca todo el ámbito afectado por la reordenación, incluyendo los actuales terrenos dotacionales público, por lo que la superficie del PERI sería de 3.631,65 m², independientemente de que se tenga que delimitar una unidad de actuación para hacer efectivas las cesiones y desarrollar las determinaciones del propio PERI.

El área de la unidad de actuación, es la que está conformada por los solares resultantes lucrativos más las cesiones correspondientes.

- Se deberá corregir de la ordenanza específica Casco Antiguo Plaza Mayor, en la página 22, la edificabilidad neta de parcela, ya que ésta es de 2,25117 m²/m² y no de 2,354 m²/m². Asimismo se corregirá la densidad, que no es de 129 viv/ha sino de 139.

- El aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento es el correspondiente a la parcela 25 de la UAp-3 más el 10% de incremento de la unidad, lo que hace un total de 637,08 m²c, que, una vez que formen parte del patrimonio público del suelo, se deben destinar según lo establecido legalmente. Se deberán tener en cuenta en este caso los coeficientes por usos.

- Por último, recordar al Ayuntamiento de Villaluenga que, según el artículo 21.4 del Reglamento de Planeamiento, las reservas de superficies mínimas en suelo urbano se establecen a efectos de cálculo, pudiendo el Plan destinarlas a zonas verdes o equipamientos en función de las necesidades manifestadas en el propio Plan."

8. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora de las UA-1 y UA-2 del Plan de Ordenación Municipal de Añover de Tajo (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).

A las 12:03 horas, la ponente inicia la exposición del punto 8 del orden del día, refiriéndose a la tramitación del expediente y realizando una exposición detallada del informe técnico que se incorpora al acta como Anexo.



Acta 5/2006
Página 13 de 25

El presente expediente tiene por objeto *"establecer la ordenación de las unidades de actuación colindantes 1 y 2 del suelo urbano, situadas en el noroeste de la población, modificando la establecida en el Plan de Ordenación Municipal al unificar los dos ámbitos y con ello las parcelas de cesión tanto de equipamiento como de zonas verdes."*

Al finalizar la exposición, la ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"De conformidad con los artículos 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, se INFORMA FAVORABLEMENTE la modificación de zonas verdes recogida en el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora de las UA-1 y UA-2 del Plan de Ordenación Municipal de Añover de Tajo (Toledo), debido a que se mejora su servicio a la población al unificarlas en una sola parcela y situarlas más cercanas al suelo urbano actual, cumpliéndose los estándares de calidad establecidos.

Si bien, previamente a la remisión del expediente al Consejo Consultivo, se deberá aportar la ficha del POM de la nueva unidad de actuación estableciéndose la edificabilidad máxima de 5.928,67 m²c y el aprovechamiento tipo, ya que son determinaciones de la ordenación estructural y, el plano 04-1, "Zonificación", corregido, siendo la densidad y la edificabilidad de 34,38 viv/ha y 0,86 m²/m² respectivamente, según el resto de documentación del PERI."

9. Calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para la construcción de una nave agrícola para almacenaje de forrajes y productos derivados en Ctra. Santa Ana-Aguas Nuevas, polígono 96, parcela 53, de Santa Ana (Albacete). Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).

Siendo las 12:06 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora como Anexo tanto al informe de la Comisión como al acta.

Este expediente tiene por objeto la *"calificación urbanística de suelo rústico protegido CP-3 para construcción de nave dedicada a uso agrícola para almacenaje de forrajes y productos derivados en el polígono 96, parcela 53, de Santa Ana (Albacete)."*

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"El artículo 43.9 del Reglamento de Suelo Rústico, "Procedimiento de calificación autonómica", establece que "La resolución sobre la calificación urbanística deberá ser motivada teniendo el silencio efectos desestimatorios de la solicitud. ...", siendo la



Acta 5/2006
Página 14 de 25

calificación urbanística un acto de carácter discrecional y no reglado como así se corrobora en el dictamen 29/04 del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, por lo que en virtud de lo dispuesto en los artículos 64.4 del TRLOTAU, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 7.1.p) del Decreto 31/2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y, en relación con la calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para la construcción de una nave agrícola para almacenaje de forrajes y productos derivados en Ctra. Santa Ana-Aguas Nuevas, polígono 96, parcela 53, de Santa Ana (Albacete), esta Comisión Regional de Urbanismo acuerda desestimar las alegaciones presentadas por D^a. Antonia Martínez Barba y DENEGAR la calificación solicitada en base a los siguientes motivos, argumentados en el cuerpo del informe que se incluye como anexo:

- El hecho de que llegase a construirse dicha nave y llegase a consolidarse la edificación implicaría, en aplicación del artículo 45 del TRLOTAU, la clasificación directa del suelo como urbano y, de acuerdo con el artículo 61 del TRLOTAU, en el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros, por lo que resulta incompatible otorgar una calificación cuando con ello se está perdiendo el carácter propio del suelo rústico y conlleva el cambio de clasificación a suelo urbano.

- La edificación de esta nave supondría la alineación de tres edificaciones a la Carretera de Santa Ana-Aguas Nuevas, lo que implicaría el incumplimiento del planeamiento territorial vigente, además de ser continuación del núcleo urbano de la pedanía de Santa Ana.

El Ayuntamiento, por tanto, deberá proceder a la denegación de la licencia y al archivo del procedimiento, según establece el artículo 43.10.b) del Reglamento de Suelo Rústico.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 43.12 del Reglamento de Suelo Rústico:

La denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa."

ANEXO

INFORME SOBRE CALIFICACION URBANISTICA DE SUELO RÚSTICO PROTEGIDO CP-3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBACETE PARA LA CONSTRUCCION DE UNA NAVE



Acta 5/2006
Página 15 de 25

AGRICOLA PARA ALMACENAJE DE FORRAJES Y PRODUCTOS DERIVADOS EN CTRA. SANTA ANA-AGUAS NUEVAS, POLIGONO 96, PARCELA 53, DE SANTA ANA (ALBACETE).

ANTECEDENTES:

Con fecha 29 de septiembre de 2006 se remitió escrito de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial a D^a Antonia Martínez Barba adjuntando informe del Servicio de Planeamiento Municipal relativo a la solicitud de calificación urbanística en suelo rústico protegido, a fin de que en el plazo de los diez días siguientes a la recepción del escrito pudiera formular alegaciones, según establece el artículo 43.6 del Reglamento de suelo Rústico.

Se transcribe a continuación el citado informe.

INFORME

Promotor: D^a. Antonia Martínez Barba.

Objeto: Calificación urbanística de suelo rústico protegido CP-3 para construcción de nave dedicada a uso agrícola para almacenaje de forrajes y productos derivados en el polígono 96, parcela 53, de Santa Ana (Albacete).

Justificación: De acuerdo con lo establecido en el artículo 61 del TRLOTAU, en el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.

TRAMITACIÓN:

El otorgamiento de la calificación urbanística corresponde en este caso a la Comisión Regional de Urbanismo según los artículos 64.1 del TRLOTAU, 37.2 del Reglamento de Suelo Rústico y 7.1.p, del Decreto 31/2005 de 29 de marzo por el que se regulan los órganos urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En el expediente se aporta:

- Solicitud de licencia de obras y de calificación urbanística, de fecha 5 de agosto de 2004.
- Informe del Servicio de Salud Ambiental del Ayuntamiento de Albacete, de fecha 8 de octubre de 2004, en el que se solicita Estudio de Impacto Ambiental con consideración de la gestión de los residuos producidos.
- Certificado del Ingeniero redactor del proyecto donde se justifica de forma escrita la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población, febrero 2005.
- Informe del Servicio de Salud Ambiental del Ayuntamiento de Albacete, de fecha 4 de abril de 2005, en el que se informa que la construcción proyectada es compatible con la protección otorgada al suelo no urbanizable protegido. No obstante, se hacen ciertas consideraciones relativas a la reforestación, el respeto hacia la vegetación arbórea existente, el depósito de residuos sólidos durante la obra y el vertido de aguas residuales.
- Solicitud de licencia de actividades, de fecha 12 de abril de 2005.
- Informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 12 de abril de 2005, donde se hace constar que No es necesario someterse a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental al no estar recogida la actividad en ninguno de los anejos de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental y Reglamento 178/2002 que lo desarrolla.
- Solicitud de licencia de actividades, de fecha 22 de abril de 2005.
- Informe favorable condicionado del Servicio de Carreteras de la Diputación de Albacete, de fecha 13 de abril de 2005.



Acta 5/2006
Página 16 de 25

- Certificado del ingeniero redactor indicando que la nave a construir es agrícola, que no se va a construir ningún lavabo o inodoro, y que no va a existir vertido de aguas residuales, 30 junio 2005.
- Declaración de compromiso de reforestación, de fecha 1 de julio de 2005.
- Declaración responsable de que se va a respetar la vegetación arbórea existente, se depositarán los residuos sólidos generados en la construcción en un vertedero autorizado, no va a haber traslado de tierras, y que los residuos peligrosos serán retirados de forma controlada, 1 de julio de 2005.
- Informe del Servicio Técnico de Urbanismo del Ayuntamiento de Albacete en el que se indica la no procedencia de la cesión de terrenos ni del canon equivalente que refleja el art.64.3 de la LOTAU así como la justificación por parte del técnico autor del Proyecto de la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población, con fecha 14 de noviembre de 2005.
- Cambio de la denominación del proyecto a Construcción de nave de 600 m² dedicada a uso agrícola para almacenaje de forrajes y productos derivados, noviembre 2005.
- Publicación en el BOP de fecha 4 de enero de 2006 para información pública, por un plazo de 20 días hábiles.
- Dictamen favorable de la Comisión de Urbanismo y propuesta de solicitud de calificación urbanística a la Consejería de Vivienda y Urbanismo, de fecha 10 de febrero de 2006.
- La Junta de Gobierno Local acuerda por unanimidad solicitar calificación urbanística a la Consejería de Vivienda y Urbanismo, con fecha 24 de febrero de 2006.
- Publicación en el DOCM de fecha 5 de mayo de 2006 para información pública de la Calificación Urbanística, por un plazo de 20 días hábiles.
- Publicación en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha 29 de abril de 2006.
- Informe del departamento de urbanismo de la Gerencia de Urbanismo de Albacete sobre la no existencia de alegaciones ni reclamaciones durante el periodo de información pública, de fecha 3 de agosto de 2006.
- Justificación acerca del cumplimiento del artículo 10.b del Reglamento de Suelo Rústico y del 3.4.6 del P.G.O.U., en lo relativo a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población, incluyendo documentación escrita y gráfica, remitida por el Ayuntamiento de Albacete el 10 de agosto de 2006.

DETERMINACIONES:

Los terrenos comprenden la Parcela 53 del polígono 96 en Santa Ana, en el Término Municipal de Albacete. Se sitúa contigua al suelo urbano de Santa Ana de Abajo. Queda delimitada al Norte por el casco urbano, al sur por las parcelas 48 y 54, al este por la carretera a Aguas Nuevas y al Oeste por un camino rural.

PROYECTO	P.G.O.U.	TRLOTAU REGLAMENTO PLANEAMIENTO ITP
<i>Clasificación:</i> Suelo Rústico Protegido CP-3	<i>Clasificación:</i> Suelo Rústico Protegido CP-3	
<i>Uso:</i> Agrícola para almacenaje de forrajes y productos derivados.	<i>Usos permitidos:</i> Construcciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.	
<i>Superficie parcela:</i> 31.016 m ²	<i>Superficie mínima parcela:</i> 30.000 m ²	<i>Superficie mínima parcela:</i> 1,5 Ha.



Acta 5/2006
Página 17 de 25

<i>Ocupación:</i> 600 m ² - 1,9% <i>Edificación existente:</i> 375 m ² - 1,2%	<i>Ocupación máxima:</i> 3.101,60 m ² - 10%	<i>Ocupación máxima:</i> 10%
<i>Retranqueos:</i> 15 m. de edif. a camino 30 m. a linderos	<i>Retranqueos:</i> 6 m. de vallado a camino + 4 m. de edif. a vallado 3 m. a linderos	<i>Retranqueos (det. subsidiaria)</i> 15 m. al eje de caminos 5 m. a linderos.
<i>Altura:</i> 4,5 m. a alero 8,46 m. a cumbrera	<i>Altura máxima:</i> 6 m. a alero pudiendo superarse justificadamente por aquellos elementos imprescindibles por las características de la instalación.	<i>Altura máxima (determinación subsidiaria):</i> 8,5 m..

CONSIDERACIONES:

PARCELA CONTIGUA A CASCO URBANO:

La parcela 53 del polígono 96 es contigua y colindante con el casco urbano de Santa Ana, como se puede observar en la documentación adjunta.

Por lo tanto, la edificación de una nueva nave implicaría adquirir unos derechos por consolidación en suelo urbano que no corresponden con la calificación en suelo rústico.

USOS PERMITIDOS.

El objeto del proyecto es la construcción de una nave de 600 m² dedicada a uso agrícola para almacenaje de forrajes y productos derivados. El planeamiento vigente contempla las construcciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, no así el almacenaje de productos derivados, entendiéndose como tal, el que ha pasado por un proceso de transformación.

CONCLUSIONES:

A la vista de lo anterior, se informa desfavorablemente la calificación urbanística solicitada por los siguientes motivos:

- La parcela colinda con el casco urbano de Santa Ana, por lo que no procede la clasificación urbanística de un suelo rústico contiguo a suelo urbano.
- El uso de almacenaje de productos derivados no está contemplado en el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete como uso permitido en Suelo Rústico Protegido CP-3, por lo que no se cumple el artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico.

Se deberá especificar la situación urbanística de la nave existente en la parcela.

El Ayuntamiento, en su caso, debería tramitar la innovación del Plan General que modificase la clasificación de los terrenos para el correcto desarrollo y ejecución del planeamiento.

ALEGACIONES

El 19 de octubre de 2006 tiene entrada en el registro de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha escrito de alegaciones en el que se manifiesta la disconformidad con las consideraciones realizadas:

PARCELA CONTIGUA A CASCO URBANO

No está de acuerdo con dicha consideración, ni tampoco con la conclusión, ya que el 10 de agosto de 2006 se presentó la justificación del cumplimiento del artículo 10.b del Reglamento de Suelo Rústico, donde se decía que la unidad rústica donde se pretende realizar la construcción no demandará servicios o



Acta 5/2006
Página 18 de 25

infraestructuras innecesarias para la actividad de explotación rústica, por lo que no entiende se presuponga que puedan existir unos derechos consolidados en suelo urbano, ya que la parcela donde se pretende construir es suelo rústico, y la nave es agrícola.

Entiende que no pueden consolidarse los derechos en suelo urbano ya que el suelo es rústico, tal y como refleja la cédula urbanística, en la que se limitan los servicios urbanísticos:

Pavimentación: No

Encintado: No.

Abastecimiento de Aguas: No.

Evacuación de Aguas: No.

Alumbrado Público: No.

Justifica el cumplimiento del artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico en lo relativo a garantías para la materialización del uso en edificación:

- a) *Asegurar la preservación del carácter rural:* se trata de una construcción de uso agrícola que no demandará ningún servicio urbano.
- b) *Asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población:* considera que no hay más de tres unidades rústicas aptas para la edificación, por lo que no existe riesgo de formación de núcleo de población., tal y como se justificó el 10 de agosto de 2006, ya que una vez construida la nave tan sólo habría dos edificaciones alineadas con la carretera de Santa Ana-Aguas Nuevas. Entiende que el artículo 10.b) habla de la no formación de núcleo de población, pero no habla de parcela contigua, por lo que creen demostrado que no hay riesgo de formación de núcleo de población (no hay tres edificaciones) y cumplen con la legislación vigente.

Justifican el cumplimiento del artículo 3.4.6 apartado segundo letra b) del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete relativo a formación de núcleo de población:

B.1) Cuando la edificación que se proyecte no esté declarada de interés público o social, tenga carácter residencial y diste menos de 200 m. del límite del núcleo urbano. La edificación proyectada dista menos de 200 m. del casco urbano, pero el uso y carácter de la construcción es agrícola y no tiene un interés público ni carácter residencial. Consideran que este apartado en ningún momento habla de una construcción agrícola.

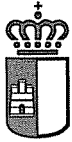
B.2) Cuando se dé alguna de las condiciones establecidas en el artículo 3.4.5 apartado 3, sobre prevención de parcelaciones urbanísticas. No han solicitado ninguna parcelación y no van a disponer en el interior de la parcela de vías asfaltadas o compactas con ancho de rodadura superior a 2 m ni servicio de abastecimiento de aguas.

B.3) Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa. No se dispone de red de servicios ajenos al uso agrario.

B.4) Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos o carreteras. Justifican que sólo existen dos edificaciones alineadas con la Carretera, alegando que la nave que se encuentra en la parcela contigua no dispone de licencia de obras, es ilegal, por lo que no podemos tenerla en cuenta.

B.5) Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de cualquier círculo de 200 m. de radio que idealmente pueda trazarse (para este cómputo se excluyen las edificaciones situadas en núcleos urbanos). Consideran no existe ninguna vivienda en los alrededores, salvo el casco urbano, ya que el resto son edificaciones agrícolas.

Por todo lo anterior consideran que no existe riesgo de formación de núcleo de población.



Acta 5/2006
Página 19 de 25

Además justifica el cumplimiento del artículo 3.4.7. del PGOU dado que "basándose en el interés especial de carácter natural de los ámbitos referidos son usos compatibles los usos propios del mantenimiento de dicho carácter especial, no permitiéndose otros usos que alteren el mismo" y el uso de la nave es agrícola.

USOS PERMITIDOS.

Justifican el cumplimiento del artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico ya que:

- "el uso que se va a dar la nave, es agrícola, acorde con el suelo donde va a estar ubicada, que es un suelo rústico.

- la nave se va a dedicar a almacén de productos primarios, sacados de la tierra y que no han sufrido ninguna transformación. Estos productos los sembramos y cultivamos directamente y cuando llega la época de su recogida, los metemos en cajas y los llevamos a la nave para almacenarlos hasta su posterior venta".

Incluye escrito firmado por el Técnico Redactor del Proyecto y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales por el que se modifica la denominación del proyecto, pasando a ser: "Construcción de nave de 600 metros cuadrados dedicada a uso agrícola para almacén de forrajes y productos primarios".

INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES:

PARCELA CONTIGUA A CASCO URBANO:

A pesar de que la calificación se solicita para una construcción en suelo rústico de especial protección, de acuerdo con el planeamiento vigente, para una actividad de explotación agraria y se ha justificado la no necesidad de servicios e infraestructuras urbanos dado el carácter de la misma, la consideración realizada en cuanto a que la nueva edificación implicaría adquirir unos derechos por consolidación en suelo urbano no viene derivada de la clasificación actual de los terrenos, sino del hecho objetivo que es la consolidación de la edificación entorno a una vía urbana y como continuación del propio casco de población, lo que en aplicación del artículo 45 del TRLOTAU determinaría la clasificación directa del suelo como urbano, independientemente de su categorización como consolidado o no consolidado, y la adquisición por parte de la propiedad de los derechos establecidos en el artículo 50 del TRLOTAU para propietarios de suelo urbano, lo cual es incompatible con el otorgamiento de una calificación urbanística en suelo rústico.

Por otro lado tampoco se justifica el cumplimiento del artículo 3.4.6 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete en lo relativo al riesgo de Formación de Núcleo de Población por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de la carretera de Santa Ana- Aguas Nuevas, ya que la edificación actual contigua a la nave objeto del presente expediente es una realidad, independientemente de que tenga o no licencia.

USOS PERMITIDOS:

La solicitud de calificación urbanística correspondería a "Construcción de nave de 600 metros cuadrados dedicada a uso agrícola para almacén de forrajes y productos primarios".

No se especifica la situación urbanística de la nave existente en la parcela.

CONCLUSIONES:

El artículo 43.9 del Reglamento de Suelo Rústico, "Procedimiento de calificación autonómica", establece que "La resolución sobre la calificación urbanística deberá ser motivada teniendo el silencio efectos desestimatorios de la solicitud. ...", siendo la calificación urbanística un acto de carácter discrecional y no reglado, como así se



Acta 5/2006
Página 20 de 25

corroborar en el dictamen 29/04 del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, por lo que se propone a la Comisión Regional de Urbanismo que desestime las alegaciones presentadas por D^a. Antonia Martínez Barba y deniegue la calificación solicitada en base a los siguientes motivos argumentados en el cuerpo de este informe:

- El hecho de que llegase a construirse dicha nave y llegase a consolidarse la edificación implicaría, en aplicación del artículo 45 del TRLOTAU, la clasificación directa del suelo como urbano y, de acuerdo con el artículo 61 del TRLOTAU, en el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros, por lo que resulta incompatible otorgar una calificación cuando con ello se está perdiendo el carácter propio del suelo rústico y conlleva el cambio de clasificación a suelo urbano.
- La edificación de esta nave supondría la alineación de tres edificaciones a la Carretera de Santa Ana-Aguas Nuevas, lo que implicaría el incumplimiento del planeamiento territorial vigente, además de ser continuación del núcleo urbano de la pedanía de Santa Ana.

Si la resolución es desfavorable, el Ayuntamiento procederá a la denegación de la licencia y al archivo del procedimiento. Artículo 43.10 del Reglamento de Suelo Rústico.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 43.12 del Reglamento de Suelo Rústico:

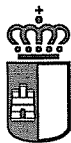
"La denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa."

10. Calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para la construcción de dos naves agrícolas en el polígono 100, parcela 107, Paraje "Haza de la Piedra", de El Salobral (Albacete). Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).

A las 12:11 horas, continúa la sesión de la Comisión con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día, por parte de la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta, que tiene por objeto la construcción de dos naves de uso agrícola en el polígono 100, parcela 107, Paraje "Haza de la Piedra", de El Salobral (Albacete), suelo rústico protegido CP-3 de interés agrícola en el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para lo que se requiere la correspondiente calificación urbanística, que compete otorgar a la Comisión Regional de Urbanismo.

Se adjunta como anexo a la presente Acta el informe técnico.

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:



Acta 5/2006
Página 21 de 25

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 64.4 del TRLOTAU, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 7.1.p) del Decreto 31/2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se acuerda OTORGAR la calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para dos naves agrícolas en el polígono 100, parcela 107, Paraje “Haza de la Piedra”, de El Salobral (Albacete), según los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, estableciéndose como superficie de replantación la mitad de la superficie ocupada, cuya superficie total es de 1.820 m² al constar así en el expediente municipal, con la condición de que en el proyecto que se presente en el Ayuntamiento para la obtención de licencia se incluya la información gráfica a escala de las construcciones existentes en un entorno de un radio de 2 Km, de acuerdo con el artículo 43.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma repondrá los terrenos a su estado original.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.”

11. Calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-2.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para nave agrícola en el polígono 138, parcela 45, de Cerro Lobo (Albacete). Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).

Siendo las 12:14 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora como Anexo al acta.

El expediente tiene por objeto la *“calificación urbanística en suelo rústico protegido de Áreas de ecosistema forestal no degradado para una nave agrícola en el polígono 138, parcela 45 en “Cerro Lobo”, TM de Albacete.”*



Acta 5/2006
Página 22 de 25

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 64.4 del TRLOTAU, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 7.1.p) del Decreto 31/2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se acuerda OTORGAR la calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-2.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para nave agrícola en el polígono 138, parcela 45, de Cerro Lobo (Albacete), estableciéndose como superficie de replantación la mitad de la superficie ocupada según el proyecto informado, con la condición de que en el proyecto que se presente en el Ayuntamiento para la obtención de licencia excluya como uso posible el almacenamiento de maquinaria.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma repondrá los terrenos a su estado original.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- **Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.**
- **Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).**
- **Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR), en su caso.**
- **Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística”**

12. Calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para la construcción de una nave para alojamiento de maquinaria y productos agrícolas en el polígono 76, parcela 114, de Aguas Nuevas (Albacete). Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).

A las 12:17 horas, continúa la sesión de la Comisión con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día, por parte de la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta, la cual se refiere a la tramitación y el contenido del expediente, que tiene por objeto la construcción de una nave para alojamiento de maquinaria y productos agrícolas en el polígono 76, parcela 114 de Aguas Nuevas (Albacete), suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para lo que se requiere la correspondiente calificación urbanística, que compete otorgar a la Comisión Regional de Urbanismo.



Acta 5/2006
Página 23 de 25

Se adjunta como anexo a la presente Acta el informe técnico.

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 64.4 del TRLOTAU, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 7.1.p) del Decreto 31/2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se acuerda OTORGAR la calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para una nave para alojamiento de maquinaria y productos agrícolas en el polígono 76, parcela 114, de Aguas Nuevas (Albacete), según los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, estableciéndose como superficie de replantación 150 m² al constar así en el expediente municipal.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma repondrá los terrenos a su estado original.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.**
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).**
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).**
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.”**

13. Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la ampliación de Estación de Servicio (Restaurante), promovido por "La Parada de la Mancha, S.L.", en el polígono 69, parcela 9007, de Herencia (Ciudad Real). Artículo 65.2 del Texto Refundido de la LOTAU (37.5 del Reglamento de Suelo Rústico).

Siendo las 12:20 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora como Anexo al acta.



Acta 5/2006
Página 24 de 25

El expediente tiene por objeto *"instalar un restaurante en la misma parcela en la que se ubica una estación de suministro de carburantes existente en el PK. 269 de la Carretera N-420, en el término municipal de Herencia, Ciudad Real."*

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 65.2 del Texto Refundido de la LOTAU, 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico y 7.1.p) del Decreto 31/2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se acuerda OTORGAR la calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la ampliación de Estación de Servicio (Restaurante), promovido por "La Parada de la Mancha, S.L.", en el polígono 69, parcela 9007, de Herencia (Ciudad Real), según los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, estableciéndose como superficie de replantación al menos 6.453 m², superficie no inferior a la mitad de la total de la finca, de acuerdo con el artículo 38.1.2ª del RSR.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos a su estado original.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.**
- Exigir el canon por importe del 2% del importe total de la inversión o superficie de terrenos equivalente. (art.64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).**
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).**
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR), en su caso.**
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística."**

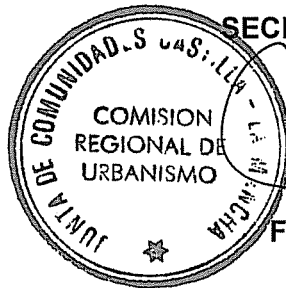
14. Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, el Presidente de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas, y no formulándose ningún ruego ni pregunta, se da por

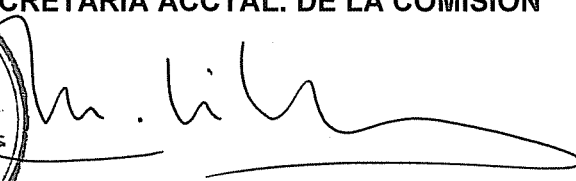


Acta 5/2006
Página 25 de 25

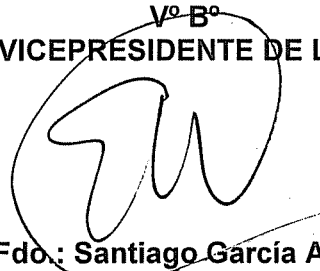
concluida la sesión siendo las doce horas y veintitrés minutos del día dieciocho de diciembre de dos mil seis.



SECRETARIA ACCTAL. DE LA COMISIÓN


Fdo.: M^a Mercedes Villanueva Melero

Vº Bº
EL VICEPRESIDENTE DE LA COMISIÓN


Fdo.: Santiago García Aranda